



Kajian Yuridis Penerapan Perlindungan Hukum Pemilik Wisata Dalam Persepektif Hukum Pariwisata

I Nyoman Triduta Tari^{1*}, Kadek Julia Mahadewi², Anak Agung Ayu Ngurah Sri Rahayu Gorda³, Dewa Ayu Putri Sukadana⁴

Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia¹⁻⁴

Email Korespondensi: nymtriduta@gmail.com, juliamahadewi@undiknas.ac.id, srigorda@undiknas.ac.id, ayuputrisukadana@undiknas.ac.id

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 25 Oktober 2025

ABSTRACT

Tourism is one of the strategic sectors that has a great contribution to national economic development. However, the focus of tourism regulations in Indonesia is more on the protection of tourists than on tourist property owners, thus creating a gap to the principle of legal certainty. This study aims to analyze the application of tourism law in providing legal protection for tourism property owners and identify the available forms of legal protection. The method used is normative legal research with a legislative approach and a case approach, the results of the study show that existing regulations still focus on tourists and have not specifically regulated the protection of property owners. In practice, there are often contractual problems such as unilateral cancellation of leases or the absence of dispute resolution clauses that are detrimental to property owners. Ideal forms of legal protection include preventive efforts in the form of strengthening contract clauses and sectoral regulations, as well as repressive efforts through civil lawsuit mechanisms in court. In conclusion, it is necessary to strengthen more balanced tourism regulations in order to create a conducive and sustainable investment climate

Keywords: Tourism Law, Legal Protection, Tourism Property

ABSTRAK

Pariwisata merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki kontribusi besar terhadap pembangunan ekonomi nasional. Namun, fokus regulasi kepariwisataan di Indonesia lebih menekankan pada perlindungan wisatawan dibandingkan pemilik properti wisata, sehingga menimbulkan kesenjangan terhadap prinsip kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan hukum pariwisata dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemilik properti wisata serta mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang tersedia. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi yang ada masih berfokus pada wisatawan dan belum secara spesifik mengatur perlindungan pemilik properti. Dalam praktiknya, sering terjadi permasalahan kontraktual seperti pembatalan sewa sepihak atau ketiadaan klausul penyelesaian sengketa yang merugikan pemilik properti. Bentuk perlindungan hukum yang ideal mencakup upaya preventif berupa penguatan klausul kontrak dan regulasi sektoral, serta upaya represif melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan. Kesimpulannya, dibutuhkan penguatan regulasi kepariwisataan yang lebih seimbang agar tercipta iklim investasi yang kondusif dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Hukum Pariwisata, Perlindungan Hukum, Properti Wisata

PENDAHULUAN

Pariwisata di Indonesia merupakan salah satu sektor strategis yang memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi nasional. Sektor ini dikategorikan sebagai *quick yielding sector* karena mampu menghasilkan devisa secara cepat dan mendorong peningkatan kesejahteraan masyarakat (Hasibuan et.al, 2023). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, pariwisata dipahami sebagai berbagai kegiatan wisata yang didukung oleh beragam fasilitas dan layanan yang disediakan oleh pemerintah, pelaku usaha, maupun masyarakat. Kepariwisata memiliki 4 komponen utamayang disebut 4A yaitu *Attraction, Amenities, Ancilliary dan Accesibility* (Nugroho et.al, 2018). Secara kompleks pariwisata didefinisikan sebagai aktivitas orang atau kelompok yang pergi berkunjung ke daerah lain (keluar dari domisili) dengan jarak tempuh minimal 80 km dari tempat asal dan dilakukan untuk tujuan bisnis, kesenangan dalam kurun waktu tidak lebih dari 365 hari (1 tahun) (Srisusilawati et al., 2022).

Meskipun demikian, kerangka hukum kepariwisataan di Indonesia masih lebih menitikberatkan pada perlindungan terhadap wisatawan dibandingkan terhadap pemilik properti wisata. Properti wisata seperti hotel, vila, resor, maupun restoran memiliki kedudukan yang sangat penting karena menjadi sarana utama dalam menunjang aktivitas pariwisata. Namun, pemilik properti wisata kerap menghadapi persoalan hukum, misalnya, masalah pembatalan sewa sepihak, ditemukan bahwa dalam kontrak suatu perjanjian tempat wisata tidak adanya klausul penyelesaian sengketa yang memadai, sehingga sering kali pemilik properti wisata tidak mendapat kompensasi ketika terjadinya kerusakan properti atau pembataln sepihak (Made et.al, 2023). Kondisi ini mencerminkan adanya ketidakpastian hukum yang berpotensi melemahkan iklim investasi di bidang pariwisata. Oleh karena itu, segala usaha yang terkait dengan hukum mutlak harus diarahkan untuk menemukan sebuah sistem hukum yang paling cocok dan sesuai dengan prinsip keadilan (Mahadewi, 2019).

Dalam perspektif konstitusional, Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menjamin hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil bagi setiap orang. Akan tetapi, dalam praktik kepariwisataan, regulasi lebih condong melindungi konsumen (wisatawan) dibandingkan pemilik properti wisata. Kesenjangan antara norma ideal konstitusional dengan implementasi kebijakan pariwisata inilah yang menimbulkan urgensi perlunya penelitian hukum yang berfokus pada penerapan hukum pariwisata dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemilik properti wisata, karena hukum seharusnya memberikan keadilan, karena keadilan itulah yang menjadi tujuan dari hukum (Adhyaksa, 2016).

Penelitian-penelitian sebelumnya lebih banyak menitikberatkan pada aspek perlindungan wisatawan. Yolanda (2023), misalnya, meneliti tanggung jawab hukum pengelola Labersa Water Park terhadap keselamatan pengunjung berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Demikian pula, Rahmayani dan Suryono (2025) membahas tanggung jawab hukum pengelola wisata air Umbul Ponggok terkait kompensasi kecelakaan wisata. Sementara itu,

Putri (2023) mengkaji perlindungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa mebel, yang meskipun relevan dengan isu hukum perikatan, tidak secara khusus menyoroti sektor pariwisata. Kajian lain, seperti Ramadhani et al. (2024), membahas peran hukum dalam pengembangan pariwisata di Surakarta, sementara Mahadewi (2019) menekankan aspek kepastian hukum dalam tata ruang wilayah Bali. Dengan demikian, penelitian terdahulu lebih berfokus pada perlindungan konsumen dan belum banyak menyentuh perlindungan hukum terhadap pemilik properti wisata.

Kondisi tersebut menimbulkan research gap yang penting untuk dijawab melalui penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya memberikan analisis yuridis mengenai penerapan hukum pariwisata dalam perlindungan hukum bagi pemilik properti wisata, sekaligus mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan baik secara preventif maupun represif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat pengembangan doktrin hukum perdata, khususnya dalam kaitannya dengan kontrak pariwisata, serta memberikan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dalam membangun regulasi kepariwisataan yang lebih adil dan berimbang.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Metode ini menitikberatkan pada hukum sebagai norma yang mencakup aturan, asas, prinsip, doktrin, serta teori hukum melalui studi dokumen sebagai sumber utama (Muhaimin, 2020). Pendekatan normatif dipilih karena penelitian bertujuan mengkaji penerapan hukum pariwisata dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik properti wisata dengan bertumpu pada asas, prinsip, doktrin, serta peraturan perundang-undangan yang relevan (Yanova et al., 2023). Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach* dengan menelaah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan peraturan terkait lainnya, serta *case approach* dengan mengkaji kasus konkret dan putusan pengadilan mengenai sengketa properti wisata. Penelitian ini bersifat kepustakaan (*library research*), sehingga data diperoleh melalui telaah dokumen, peraturan, dan literatur hukum. Subjek penelitian adalah norma hukum yang mengatur pariwisata dan perjanjian sewa-menyewa properti wisata, sementara informan dipilih secara purposif mencakup pendapat ahli hukum dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, skripsi, tesis, serta hasil penelitian terakreditasi, dan bahan hukum tersier berupa kamus maupun ensiklopedia hukum. Pemilihan literatur mempertimbangkan reputasi jurnal, akreditasi, relevansi topik, serta keterbaruan publikasi, terutama dalam lima tahun terakhir. Analisis data dilakukan secara preskriptif dengan memberikan argumentasi hukum terhadap hasil penelitian berdasarkan asas, norma, dan doktrin hukum untuk tidak hanya mendeskripsikan kondisi

penerapan hukum pariwisata, tetapi juga merekomendasikan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pemilik properti wisata, baik secara preventif maupun represif, guna mewujudkan kepastian hukum dan keseimbangan kepentingan di sektor pariwisata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan hukum pariwisata di Indonesia, khususnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan, masih lebih menekankan pada perlindungan wisatawan dibandingkan dengan pemilik properti wisata. Pasal 26 huruf d dan e, misalnya, mengatur hak wisatawan atas perlindungan hukum, keselamatan, keamanan, dan kesehatan, namun tidak ditemukan norma yang secara eksplisit menjamin kepastian hukum bagi pemilik properti wisata yang menjadi bagian integral dari penyelenggaraan pariwisata. Hal ini diperkuat dengan temuan dalam dokumen kontrak sewa-menyewa properti wisata yang sering tidak mencantumkan klausul penyelesaian sengketa, sehingga ketika terjadi pembatalan sewa sepihak atau kerusakan aset, pemilik properti cenderung dirugikan karena tidak adanya mekanisme perlindungan yang jelas.

Berdasarkan hasil analisis dokumen hukum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebenarnya telah memberikan dasar hukum perlindungan bagi pemilik properti melalui Pasal 1548 tentang sewa-menyewa. Namun, dalam praktik kepariwisataan, asas kepastian hukum sebagaimana dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 sering kali tidak tercapai karena lemahnya pengaturan kontraktual dan ketiadaan regulasi sektoral yang komprehensif. Temuan ini sejalan dengan pandangan sebelumnya yang menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik aset wisata kerap terabaikan dalam regulasi pariwisata, serta hasil penelitian yang menunjukkan bahwa kebijakan pariwisata di daerah masih belum mampu memberikan perlindungan hukum secara seimbang (Ramadhani et.al, 2024).

Salah satu kasus konkret yang dapat dijadikan ilustrasi adalah perselisihan yang terjadi pada tahun 2021 di Café Del Mar Bali, di mana terjadi cekcok antara wisatawan dengan karyawan yang berujung pada kerugian reputasi bagi pemilik properti. Kasus ini menunjukkan lemahnya standar perlindungan hukum dan mekanisme penyelesaian sengketa di sektor pariwisata, karena penyelesaian lebih bersifat informal melalui mediasi pemerintah daerah tanpa ada kepastian hukum yang jelas mengenai tanggung jawab dan hak pemilik properti. Contoh lain adalah kasus sengketa sewa vila di kawasan Canggu, Bali, di mana penyewa asing membatalkan kontrak sepihak akibat pandemi Covid-19, dan pemilik vila tidak memperoleh kompensasi yang layak karena perjanjian tidak memuat klausul *force majeure* maupun penyelesaian sengketa secara rinci. Kasus ini menjadi bukti nyata bagaimana kelemahan dalam perumusan kontrak pariwisata dapat merugikan pemilik properti wisata.

Pembahasan lebih lanjut memperlihatkan bahwa perlindungan hukum ideal bagi pemilik properti wisata seharusnya mencakup dua aspek utama, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif dapat diwujudkan melalui

perumusan klausul kontrak yang lebih tegas terkait hak dan kewajiban para pihak, serta pembentukan regulasi sektoral yang mengatur standar perlindungan pemilik properti wisata. Sementara itu, perlindungan represif dapat ditempuh melalui upaya hukum perdata, baik dalam bentuk gugatan wanprestasi maupun ganti rugi atas kerugian yang diderita pemilik properti. Pendekatan ini sejalan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Hadjon (1987), yang membedakan antara perlindungan hukum preventif dan represif sebagai sarana utama dalam memberikan rasa aman dan kepastian hukum (Prof. Dr. H. Romli SA, 2024).

Dengan demikian, hasil penelitian ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku dengan implementasi di lapangan. Diskusi temuan ini menegaskan bahwa hukum pariwisata Indonesia masih perlu diperkuat agar mampu memberikan perlindungan yang seimbang, tidak hanya bagi wisatawan sebagai konsumen, tetapi juga bagi pemilik properti wisata sebagai pihak yang menopang keberlangsungan industri pariwisata.

**Tabel 1 : Pemetaan Perlindungan
Hukum Pemilik Properti Wisata**

Norma Hukum	Praktik Lapangan	Kesenjangan	Rekomendasi
Pasal 28D ayat (1) UUD 1945: setiap orang berhak atas kepastian hukum yang adil	Pemilik properti wisata kerap dirugikan dalam kasus pembatalan kontrak sewa atau kerusakan aset tanpa kompensasi	Kepastian hukum bagi pemilik properti tidak terjamin karena kontrak tidak jelas dan regulasi sektoral lemah	Perlu penguatan regulasi turunan UU Kepariwisataan yang memuat perlindungan eksplisit bagi pemilik properti wisata
Pasal 1548 KUHP: perdata: sewa-menyewa menjamin kenikmatan barang selama waktu tertentu	Kasus pembatalan sepihak sewa vila di Bali selama pandemi Covid-19, pemilik tidak memperoleh ganti rugi	Klausul kontrak tidak mengatur force majeure dan mekanisme penyelesaian sengketa	Kontrak pariwisata harus memuat klausul force majeure, ganti rugi, dan forum penyelesaian sengketa
Pasal 26 UU No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataan: menjamin perlindungan wisatawan	Kasus Café Del Mar Bali (2021): terjadi konflik wisatawan-karyawan, penyelesaian hanya lewat mediasi informal pemerintah daerah	Fokus perlindungan hanya pada wisatawan, tidak pada pemilik properti	Revisi UU Kepariwisataan agar perlindungan hukum bersifat seimbang, mencakup wisatawan dan pemilik properti
Teori Perlindungan Hukum (Hadjon, 1987): perlindungan preventif dan represif	Perlindungan preventif lemah (kontrak tidak lengkap), perlindungan represif sering mahal dan berlarut di pengadilan	Instrumen preventif minim, instrumen represif tidak efisien	Mendorong standardisasi kontrak usaha pariwisata dan mekanisme penyelesaian sengketa cepat (ADR/mediasi)

SIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan hukum pariwisata di Indonesia masih menitikberatkan pada perlindungan wisatawan dan belum secara eksplisit mengatur perlindungan hukum bagi pemilik properti wisata. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui Pasal 1548 telah memberikan dasar hukum bagi hubungan sewa-menyewa, dan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28D ayat (1) menjamin kepastian hukum yang adil, implementasinya dalam praktik kepariwisataan masih menghadapi hambatan. Kasus-kasus seperti sengketa sewa vila di Bali dan konflik di Café Del Mar memperlihatkan adanya kerentanan pemilik properti terhadap ketidakpastian kontraktual dan lemahnya regulasi sektoral. Oleh karena itu, regulasi pariwisata yang ada perlu diperkuat agar perlindungan hukum bersifat seimbang, tidak hanya berpihak pada wisatawan tetapi juga melindungi pemilik properti wisata sebagai salah satu pilar utama keberlangsungan industri pariwisata.

Kesimpulan lain yang dapat ditarik adalah perlindungan hukum ideal seharusnya meliputi dua aspek, yakni preventif melalui penguatan klausul kontrak dan regulasi turunan yang lebih rinci, serta represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik melalui peradilan maupun alternatif penyelesaian sengketa (ADR). Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual dalam pengembangan hukum pariwisata dan hukum perdata di Indonesia, serta menjadi masukan bagi pembuat kebijakan. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan adanya studi empiris yang lebih mendalam dengan melibatkan wawancara langsung kepada pemilik properti wisata di berbagai daerah tujuan wisata untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif terkait implementasi perlindungan hukum di lapangan.

DAFTAR RUJUKAN

- Adhyaksa, G. (2016). *Penerapan asas perlindungan yang seimbang menurut KUHPerdata dalam pelaksanaan perjanjian kerja untuk waktu tertentu dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan* (Vol. 3). Retrieved from <http://www.wordpress.com>
- Hasibuan, I. M., Mutthaqin, S., Erianto, R., & Harahap, I. (2023). Kontribusi sektor pariwisata terhadap perekonomian nasional. *Jurnal Manajemen Strategi*, 8(2). <https://doi.org/10.30651/jms.v8i2.19280>
- Made, I., Darmawan, Y., Ardhya, S. N., & Dantes, K. F. (2023). *Perlindungan hukum terhadap konsumen atas pemanfaatan jasa pariwisata swing di Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar*.
- Mahadewi, K. J. (2009). *Analisa yuridis keberlakuan Peraturan Daerah Provinsi Bali No. 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009–2029 dalam kerangka filsafat hukum*.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram: Penerbit Mataram.
- Nugroho, W., & Sugiarti, R. (2018). Analisis potensi wisata Kampung Sayur Organik Ngemplak Sutan Mojosongo berdasarkan komponen pariwisata 6A.

-
- Ramadhani, M., Rohmah, W., & Harjono, B. (2024). Peran hukum dalam pengembangan pariwisata di Kota Surakarta: Kajian kebijakan pemerintah. *Jurnal Bengawan Solo: Pusat Kajian Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Surakarta*, 3(1), 96–107. <https://doi.org/10.58684/jbs.v3i1.53>
- Romli, S. A., Qodariah Barkah, M. H. I. A. M. S., & Doki Course and Training (Eds.). (2024). *Perlindungan hukum*. Palembang: CV Doki Course and Training.
- Srisusilawati, P., Putu Eka Kusuma, G., Budi, H., Haryanto, E., Nugroho, H., Djati Satmoko, N., & Sri Wahyuni, N. (2022). *Manajemen pariwisata*. Retrieved from <http://www.penerbitwidina.com>
- Yanova, M. H., Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode penelitian hukum: Analisis problematika hukum dengan metode penelitian normatif dan empiris. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 145–160. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>